

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Banca Popolare di Milano soc. coop. a r.l.**

contro: 

N° Gen. Rep. **1138/2011**

data udienza di comparizione parti ex art. 569 c.p.c.:
03-07-2014

Giudice delle **Dot. CESARE DE SAPIA**
esecuzioni:

**RAPPORTO DI
VALUTAZIONE
Lotto Appartamento con
cantina**

Esperto alla stima: **Arch. Flavia Maria Buonaiuto**

Codice fiscale: BNTFVM57R43F205M

Studio in: Via Perugino 14/16 - Milano

telefono: 025517075

email: fb@fbarchit.fastwebnet.it



Beni in Vaprio D'Adda (Milano)
Via San Francesco D'Assisi 10

RIEPILOGO

- Dati catastali dell'immobile: Via S. Francesco 10, scala A, interno 1, piano T-S1, foglio 8, particella 13, subalterno 8, categoria A/3, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita € Euro 209,17
- Proprietà esclusiva della Sig.ra [REDACTED] per la quota di 1/1
- Stato occupativo del bene: l'immobile è da ritenersi libero (alla data del sopralluogo risultava occupato dalla la Sig.ra [REDACTED] figlia senza alcun titolo)
- Valore dell'immobile libero: Euro 69.874,97
- Valore dell'immobile occupato: Euro 52.406,00
- Valore intero medio ponderale dell'immobile: Euro 84.617,61
- Altri elementi che possano costituire un impedimento alla vendita: nessuno.

Lotto: Appartamento con cantina

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? **Si**
La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? **Si**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Appartamento con cantina.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Vaprio D'Adda (Milano), Via San Francesco D'Assisi 10

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED] Stato Civile: N/D - Regime Patrimoniale: N/D - Data Matrimonio: N/D

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: [REDACTED] Cod. Fisc. [REDACTED], **Proprietà per 1/1, indirizzo Via S. Francesco 10, scala A, interno 1, piano T-S1, foglio 8, particella 13, subalterno 8, categoria A/3, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita € Euro 209,17**

Derivante da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 15/03/2011 n. 64256.1/2011 in atti dal 15/03/2011 (protocollo n. MI0263183) VARAIZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE

Confini:

dell'appartamento: cortile comune, Via Sant' Orsola, enti comuni, altra proprietà;

della cantina: cortile comune, Via Sant'Orsola, corridoio comune d'accesso, altra cantina.

Irregolarità e spese:

Sono state rilevate nel corso del sopralluogo alcune lievi differenze, consistenti in: assenza di piccola porzione di muratura nel vano ingresso, diversa collocazione del vano porta cucina e mancata rappresentazione del serramento del soggiorno con porta finestra.

La scrivente ritiene debba essere redatta nuova planimetria mediante DOCFA.

Regularizzabile mediante: DOCFA per diversa distribuzione degli spazi interni.



Presentazione planimetria catastale mediante DOCFA : €550,00

Oneri totali : € 550,00

Non si dichiara la conformità catastale

(ALL. 1 - Visura storica per subalterno; ALL. 2 - Planimetria catastale; ALL. 3 - Videomap – estratto di mappa)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

In comune di Vaprio D'Adda, Via Francesco D'Assisi n. 10, scala A interno 1 - appartamento posto al piano terra composto da tre locali e servizi, con vano cantina al piano interrato.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: mista a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Importanti centri limitrofi:

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

Vaprio D'Adda confina con i Comuni di Canonica d'Adda (BG), Capriate San Gervasio (BG), Cassano d'Adda, Fara Gera d'Adda (BG), Grezzago, Pozzo d'Adda, Trezzo sull'Adda.

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Principali collegamenti pubblici: Strada Provinciale 104 850 metri circa, Strada Provinciale 141 2.5 Km circa, Strada provinciale 184 3 Km circa, Autostrada A4 4 Km circa, Bus Linea Z309 1 Km circa, Bus Linea Z311 1 Km circa, Strada Statale 252 700 metri circa

Servizi offerti dalla zona: asilo Nido "Girotondo" in Via Caduti (1 Km circa) (buono), scuola elementare in Viale Vittoria (400 metri) (buono), scuola media in Via Don Moletta (450 metri) (buono), scuomaterna in Via Mazzini (1 Km) (buono), centro sportivo in Viale Vittoria (buono), ospedale in via Don Moletta (buono), caserma dei carabinieri in Via Cimitero (buono), farmacia in Via Perego (650 metri circa) (buono), supermercato "COOP" in Via G. Marconi (650 metri) (buono), negozi al dettaglio (scarso)

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: Appartamento con cantina

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Vaprio D'Adda (Milano),

Occupato dalla Sig.ra [REDACTED] e famiglia senza alcun titolo. Non è stato possibile stabilire la data di inizio della detenzione del bene.

Note: Da verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale II di Milano – Ufficio Territoriale di Milano 5, si è appurato che la Sig.ra [REDACTED] relativamente all'immobile in oggetto non risulta essere dante causa in alcun contratto di locazione registrato.

(ALL. 4 – Comunicazione Agenzia delle entrate)

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.



4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:**4.2.1 Iscrizioni:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca Popolare di Milano soc. coop. a r.l. contro [redacted] (datrice di ipoteca non esecutata) derivante da garanzia di un contratto di mutuo fondiario - Importo ipoteca: € 260.000,00 - Importo capitale: € 130.000,00 - rogito Notaio Dott. Luciano Quaggia in data 29/10/2004 ai nn. 202275/25668 iscritta a MILANO 2 in data 24/11/2004 ai nn. 170674/40257

Note: L'ipoteca a carico della Sig.ra [redacted] deriva da contratto di mutuo concesso alla debitrice stessa ed alla Sig.ra [redacted]

(Dati desunti dalla certificazione notarile in atti).

Ipoteca volontaria cancellata il a favore di Banca UCB Società per Azioni contro [redacted] derivante da garanzia di un contratto di mutuo - Importo ipoteca: L. 67.500.000 - Importo capitale: L. 45.000.000 - rogito Notaio Dott. Cosimo Di Domenico in data 20/09/1998 ai nn. 31469 iscritta a MILANO 2 in data 02/10/1998 ai nn. 76723/19585

Note: L'ipoteca a carico della Sig. [redacted] deriva da contratto di mutuo concesso allo stesso Sig. [redacted] ed alla Sig.ra [redacted]

(Dati desunti dalla certificazione notarile in atti).

Ipoteca volontaria cancellata

Note: Sull'atto di provenienza a/F della Sig.ra [redacted] si rileva l'esistenza di un'altra ipoteca:

"Ipoteca nn. 70319/20548 iscritta a Milano 2 in data 14 luglio 1999 a favore di Sanpaolo IMI S.P.A., a garanzia di un debito che verrà estinto e la cui cancellazione verrà effettuata nel più breve tempo possibile."

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento con cantina

4.2.2 Pignoramenti:

Pignoramento a favore di Banca Popolare di Milano soc. coop. a r.l. contro [redacted] derivante da atto giudiziario del 31.03.2011 rep. 430/2011 trascritto a MILANO 2 in data 20/04/2011 ai nn. 44442/25577

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento con cantina

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Identificativo corpo: Appartamento con cantina

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Vaprio D'Adda (Milano),

Spese medie annue: Euro 660,00

Spese scadute Euro 5.222,26 - Amm. Nadia Casella - Via Gioberti 1, Cassano D'Adda - tel. 036362950 - email: nadia.casella@libero.it

Millesimi di proprietà 87,00

(ALL. 5 – Richieste spese condominiali scadute)



Certificato energetico presente
 Classe energetica G con valore pari a 347.29 kWh/m²a di Fabbisogno di Energia Primaria per la Climatizzazione Invernale
 Note classe energetica: L'APE è stato prodotto dalla scrivente, esperto nominato, nel corso del sopralluogo effettuato presso l'unità immobiliare.

(ALL. 6 – Attestato di Prestazione Energetica)

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] proprietà per la quota di 1/1 dal **29/10/2004 ed attuale proprietaria** In forza di scrittura privata in autentica Notaio Dott. Luciano Quaggia in data 29/10/2004 ai nn. 202274/25667 trascritto a MILANO 2 in data 25/11/2004 ai nn. 170673/89314

Titolare/Proprietario: [REDACTED] proprietà per la quota di 1/2; [REDACTED] proprietà per la quota di 1/2. dal **09/07/1999 al 25/11/2004** In forza di atto di compravendita a rogito Notaio Dott. Raffaele Catri in data 09/07/1999 ai nn. 482881/16238 trascritto a MILANO 2 in data 14/07/1999 ai nn. 70318/48204

Titolare/Proprietario: [REDACTED] proprietà per la quota 1/1 dal **09/03/1998 al 14/07/1999** In forza di atto di compravendita a rogito Notaio Dott. Alberto Benincori in data 09/03/1998 ai nn. 9700/2849 trascritto a MILANO 2 in data 17/03/1998 ai nn. 19244/14143

Titolare/Proprietario: MONDELLO [REDACTED] proprietà per la quota 1/3; [REDACTED] proprietà per la quota 1/3; MONDELLO [REDACTED] proprietà per la quota 1/3. dal **30/03/1997 al 09/03/1998** In forza di denuncia di successione.

Note: Per successione legittima in morte del Sig. [REDACTED] deceduto il 30-03-1997, l'unità in oggetto passava, per la quota di 1/3 ciascuno ai Sig.ri [REDACTED]. La relativa denuncia di successione, registrata al n. 3954/97/1, è stata trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 il 10 Ottobre del 2000 ai nn. 92379/62446.

(Dati desunti dalla certificazione notarile contenuta in atti)

Titolare/Proprietario: [REDACTED] proprietà per la quota 1/1; dal **23/02/1966 (ante ventennio) al 30/03/1997** In forza di atto di compravendita a rogito Notaio Dott. Guido Saya in data 23/02/1966 ai nn. 31950/495 trascritto a MILANO 2 in data 12/03/1966 ai nn. 15146/62446

(ALL. 7 – Atto di provenienza)

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento con cantina

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nel corso del sopralluogo è stato rilevato che il piccolo balcone antistante il locale bagno è stato chiuso mediante serramento su tre lati, con formazione di piccola veranda (prospiciente il cortile interno del fabbricato), previa rimozione di serramento interno (porta finestra).

Tale formazione di veranda (di vecchia realizzazione) è da considerarsi abusiva, in quanto nell'atto di compravendita del 29.10.2004 si dichiara che non sono state apportate modifiche che richiedessero presentazione di pratiche edilizie successive alla costruzione dell'immobile (ante '67) e si esclude



che la veranda sia stata realizzata successivamente all'atto di acquisto.

Regolarizzabili mediante: Non regolarizzabile.

Regolarizzabili mediante: Rimozione del serramento a chiusura della veranda su tre lati e installazione di nuovo serramento interno per consentire l'accesso al balconcino.

Rimozione serramento in alluminio e realizzazione di nuova porta finestra a chiusura del locale bagno. : € 1.500,00

Oneri totali : € 1.500,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento con cantina

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico vigente:	Adottato e Approvato PGT adottato con delibera n.12 dell'8/04/2011 - approvato con delibera n. 28 del 29/07/2011 Zona omogenea: ambiti della città consolidata prevalentemente residenziale.
Piano Governo del Territorio:	SI
Immobile soggetto a convenzione:	NO
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento con cantina

Descrizione : **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **Appartamento con cantina**

L'unità immobiliare fa parte di un fabbricato appartenente ad un più ampio complesso residenziale (Condominio San Francesco) di 3 piani fuori terra con piano terra rialzato e piano interrato destinato a cantine. Il fabbricato è attrezzato con un'area destinata a giardino condominiale delimitato da recinzione in acciaio zincato.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED]

Cod. Fiscale: [REDACTED] Stato Civile: N/D - Regime Patrimoniale: N/D -

Data Matrimonio: N/D



Superficie complessiva di circa mq **86**, è posto al piano T (piano rialzato)
L'edificio è stato costruito nel 1960 circa, ha un'altezza interna di circa 2.75 metri
E' composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi materiale:**c.a.** condizioni:**buone**
- Note:Balconi a sbalzo in c.a. con parapetto in ferro verniciato di colore bianco.

Copertura tipologia:**a falde** condizioni:**buone**
Copertura a falde con manto di copertura in tegole.

Solai condizioni:**buone**
- Note:Solaio in laterocemento.

Strutture verticali materiale:**c.a.** condizioni:**buone**

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello tipologia:**anta singola a battente** materiale:**acciaio**
apertura:**manuale** condizioni:**buone**
- Note:Cancello pedonale in acciaio zincato con anta singola a battente.

Infissi esterni protezione:**tapparelle** materiale protezione:**plastica**
condizioni:**buone**
- Note:
camere: serramenti con doppia anta a battente in legno verniciato di colore bianco con vetrocamera e tapparelle in plastica di colore marrone;
cucina: serramento con anta singola a battente in legno verniciato di colore bianco con vetrocamera e tapparelle in plastica di colore marrone;
soggiorno: serramenti e porta finestra con ante a battenti in alluminio a giunto aperto con vetrocamera e tapparelle in plastica di colore marrone;
bagno: serramenti della veranda con ante a battenti in alluminio con vetrocamera.

Infissi interni tipologia:**scorrevole** condizioni:**buone**
- Note:Le porte delle camere e della cucina sono di a soffietto in plastica di colore marrone.
La porta del bagno è a scomparsa di colore bianco.

Pareti esterne condizioni:**buone**
- Note:Facciate, intonacate e tinteggiate di colore giallo, presentano serramenti di tipologia varia (alluminio, legno...) con avvolgibili esterni.

Pavim. Interna materiale:**piastrelle di ceramica** condizioni:**buone**
- Note:
Ingresso, soggiorno, cucina e bagno: pavimento in ceramica (piastrelle di colore marrone cm 20x30).
Camere: pavimento in ceramica (piastrelle di colore



	marrone cm 30x30). Balcone: pavimento in ceramica (piastrelle per esterni di colore bianco cm 15x30 circa).
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: alluminio e vetro accessori: senza maniglione antipanico condizioni: buone - Note:Portone d'ingresso al fabbricato in alluminio con vetri stampati e pensilina di protezione in c.a. a sbalzo.
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente accessori: senza maniglione antipanico condizioni: buone - Note:Porta d'ingresso all'unità immobiliare in legno rivestita in laminato e verniciata di colore bianco.
Rivestimento	ubicazione: bagno condizioni: buone - Note:Rivestimento bagno in ceramica (piastrelle di colore beige con decori cm 20x25 fino ad h pari a 2,00 metri circa). Il locale è dotato di lavabo, bidet, Wc e vasca semicupio in ceramica bianca. Dal bagno si accede ad un balcone verandato dotato di predisposizione per carico e scarico lavatrice. Si rileva l'assenza di serramento che divida il locale dalla veranda; è presente invece una persiana in plastica verniciata di colore marrone. Non è presente locale antibagno.
Rivestimento	ubicazione: cucina condizioni: buone - Note:Rivestimento cucina in ceramica (piastrelle di colore chiaro con decori cm 20x20 fino ad h pari a 2,00 metri circa).
Rivestimento	condizioni: buone - Note:Rivestimenti interni di ingresso, soggiorno, camere e parti non rivestite di bagno e cucina presentano tinteggiatura di colore bianco.
Scale	posizione: a rampe parallele condizioni: buone - Note:Scala (condominiale): rivestimento in graniglia, parapetto in ferro verniciato di colore nero e corrimano in legno. Le pareti del vano scala sono tinteggiate di colore giallo. I pianerottoli di distribuzione alle unità immobiliari ai vari piani presentano pavimentazione in piastrelle di graniglia. L'atrio d'ingresso presenta pavimentazione in piastrelle di gres porcellanato di colore grigio.
Impianti:	
Ascensore	Non presente.
Citofonico	tipologia: audio condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative



Elektrico	tipologia: soffotraccia tensione: 220V - Note:Non rilevate dichiarazioni di conformità dell'impianto.
Idrico	tipologia: soffotraccia alimentazione: diretta da rete comunale - Note:Non rilevate dichiarazioni di conformità dell'impianto. Alimentazione lavello cucina e apparecchiature idrico sanitarie del bagno.
Termico	tipologia: autonomo - Note:La diffusione del calore avviene per mezzo di termosifoni in alluminio verniciati di colore bianco. La caldaia, da quanto dichiarato dalla proprietaria Sow Rokhaya, è stata installata nel 2004; non sono state tuttavia rilevate le relative dichiarazioni di conformità dell'impianto e la certificazione della caldaia medesima.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento	sup lorda di pavimento	70,84	1,00	70,84
Cantina	sup lorda di pavimento	9,12	0,10	0,91
Balconi	sup lorda di pavimento	6,04	0,25	1,51
		86,00		73,26

8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

La valutazione del bene sottoposto a pignoramento viene eseguita a "corpo" considerando la superficie commerciale lorda rilevata dall'analisi della planimetria catastale; in tal superficie si intendono compresi i muri esterni in tutto il loro spessore e i muri confinanti con altra proprietà considerati alla mezzaria. Sulla scorta di quanto precede, per l'indicazione del valore si terrà conto di analoghe situazioni di mercato, di inserzioni per la vendita di immobili nel medesimo complesso residenziale pubblicate sul web, dell'ubicazione dell'immobile, della tipologia del fabbricato e dell'unità immobiliare, del piano, dello stato di manutenzione del fabbricato e dell'unità immobiliare.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Milano, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2, Uffici del registro di Milano, Ufficio tecnico di Vaprio D'Adda, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare O.S.M.I. Borsa Immobiliare di Milano - Servizi per il Mercato Immobiliare - 2° semestre 2013 - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 2° semestre 2013, Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.)

(OSMI) VAPRIO D'ADDA – periferia
Appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare



prezzo minimo Euro/mq 650,00
prezzo massimo Euro/mq 1.100,00

(OMI) VAPRIO D'ADDA - Fascia /zona: PERIFERIA
Codice zona: D - Microzona catastale n. 2 - Abitazione di tipo economico, destinazione residenziale - Stato: NORMALE
Valore Mercato (Euro/mq):
prezzo min. 950,00 / prezzo max. 1.150,00
Valore di locazione (Euro/mq x mese):
prezzo min. 2,9 / presso max.3,2,

Agenzie immobiliari in zona

8.3 Valutazione corpi:

ID Immobile	Sup. Equivalente	Sup. lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Appartamento con cantina	73,26	86,00	84.617,61	84.617,61
			84.617,61	84.617,61

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.): € 12.692,64
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore: € 0,00
Rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: € 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 2.050,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **69.874,97**
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato": € **52.406,00**
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € **69.874,97**



Allegati

ALL. A - Elenco delle trascrizioni dei pignoramenti, sequestri conservativi e iscrizioni ipotecarie
ALL. B - Descrizione del bene con identificazione catastale e coerenze
ALL. C - Fotografie interno ed esterno e planimetria
ALL. D - Avvisi di ricevimento delle raccomandate di fissazione dell'inizio delle operazioni peritali

ALL. 1 - Visura storica per subalterno
ALL. 2 - Planimetria catastale
ALL. 3 - Videomap – estratto di mappa
ALL. 4 – Comunicazione Agenzia delle entrate
ALL. 5 – Estratto conto spese condominiali scadute
ALL. 6 – Attestato di Prestazione energetica
ALL. 7 – Atto di provenienza

Data generazione:
11-06-2014

L'Esperto alla stima
Arch. Flavia Maria Buonaiuto

